

- ♦ **Durée** : 8 heures
- ♦ **Public**. Conseillers en patrimoine : avocat, expert-comptable, commissaire aux comptes, CGP, ingénieur patrimonial, notaire, juriste, fiscaliste, étudiant M2. Dirigeant d'entreprise.
- ♦ **Support** : 400 diapositives
- ♦ **Pré-requis** : aucun. **Niveau** : approfondissement, expertise.
- ♦ **Animateur** : Henry Royal
- ♦ **Convention** : [site](#)
- ♦ **Objectifs et compétences visées de la formation** :
  - Connaître les aspects juridiques du démembrement de propriété
  - Connaître les applications du démembrement
  - Discerner les avantages, les inconvénients, les risques du démembrement.

♦ **Contenu**

**I. - Aspects juridiques du démembrement de propriété**

1. Les formes du démembrement de propriété  
Usufruit viager, temporaire, conjoint, successif. Quasi-usufruit légal, conventionnel.  
Nue-propriété ; protection du nu-propriétaire
2. Origines et fin du démembrement
3. Avantages et inconvénients du démembrement de propriété. Réponses
4. Droits et pouvoirs de l'usufruitier, du nu-propriétaire  
Immeuble. Meubles. Portefeuille. Parts de société. Produits bancaires.  
Assurance vie. Contrat de capitalisation. Liquidités. Dettes

*Focus chef d'entreprise : fonds de commerce ; titres sociaux ; pactes Dutreil et démembrement*

**II. - Évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété**

1. Application du barème fiscal ou de l'évaluation économique ?
2. Le barème fiscal des droits démembrés
3. Évaluation économique  
Méthodes de calcul. Taux de rendement. Durée de l'usufruit
4. Comparaison barème fiscal et évaluation économique

**III. - Stratégies patrimoniales et fiscales. Exemples**

1. Cession à titre gratuit de la nue-propriété  
Optimiser la transmission. Protéger le conjoint ou concubin survivant. Conserver le patrimoine dans sa branche familiale. Froisser la réserve héréditaire. Optimiser la fiscalité
2. Cession à titre gratuit de l'usufruit  
Aider temporairement ses enfants ou ses parents. Optimiser la fiscalité
3. Acquisition usufruit ou nue-propriété  
Obtenir un complément de revenus. Optimiser la rentabilité d'un investissement
4. Cession à titre onéreux usufruit ou nue-propriété  
Obtenir un complément de revenus. Cession de l'usufruit de l'immeuble d'exploitation ou des parts
5. Echange de l'usufruit ou de la nue-propriété  
Protéger le concubin survivant

**IV. - Fiscalité du démembrement de propriété**

1. Impôt sur le revenu
2. Plus-values
3. IFI
4. Droits de mutation à titre gratuit

Conclusion. Recommandations